



Købsaftale

Hørretløkken – del af matr.nr. 8320 Mårslet

Dato xx.xx.2026

AARHUS KOMMUNE

CVR 55133018

("Sælger")

og

[XX]

("Køber")

og

[XX]

("Køber")

i forening Køberne

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. EJENDOMMEN
2. EJENDOMMENS BENYTTELSE
3. SERVITUTTER
4. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING
5. FORTIDSMINDER
6. OVERTAGELSESDAG
7. KØBESUMMEN
8. SKÆRINGSDATO
9. FORBUD MOD VIDERESALG
10. INKLUDERET I KØBESUMMEN
11. FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN
12. GRUNDEJERFORENING
13. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER
14. AFTALEGRUNDLAGET
15. UNDERSKRIFTER

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Oversigtsplan og lokalplanskort med angivelse af delområder og arealanvendelse

Bilag 2: Grundsspecifikke forhold: Parcelkort, Matrikulære forhold og geoteknisk undersøgelse

Bilag 3: Geoteknisk rapport for lokalplanområdet

Bilag 4: Forureningsudtalelse

Bilag 5: Forsyningsselskaber

Bilag 6: Arkæologisk forundersøgelse

Bilag 7: Tingbog af 12. marts 2026

Bilag 8: Servituterklæring udarbejdet af Aakjær Landinspektører den 29.11.2024 – ejendommens
tinglyste og utinglyste servitutter er samlet i "servitutsamling"

Bilag 9: Deklaration om byggepligt, renholdelse og forbud mod videresalg i ubebygget stand

Bilag 10: Grundejerforeningsvedtægter af 25. februar 2026

Bilag 11: Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen af 25. februar 2026

Bilag 12: Nabo til Vejen

Nærværende købsaftale er den [XX] indgået mellem:

Aarhus Kommune

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger, Grundsalg

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

("Sælger")

og

[XX]

("Køber")

og

[XX]

("Køber")

i forening "Køber"

1. EJENDOMMEN

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede grund del nr. XX af matr.nr. 1ha Mårslet By, Mårslet, beliggende Hørretløkken XX, 8320 Mårslet (herefter "Ejendommen"), som vist på oversigtsplan jf. Bilag 1. Ejendommen er under udstykning.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør [XX] m² – jf. Bilag 2 og Bilag 7.
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone og er i dag omfattet af [lokalplan nr. 1115](#).
- 1.4. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde VIII – jf. Bilag 1
- 1.5. Ejendommen overdrages som den er og forefindes, medmindre andet fremgår af købsaftalen.

- 1.6. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen.

2. EJENDOMMENS BENYTTELSE

- 2.1. Grunden må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 1115 og deklaration til supplerende af lokalplanen. Bilag 8
- 2.2. Sælger opfordrer Køber til at sikre sig at et kommende byggeprojekt kan opføres indenfor lokalplanens bestemmelser for området. Særligt henvises til lokalplanens "Anvendelsesbestemmelse" §3 og "Bebyggelses omfang, placering m.m." §8. Af lokalplanens §8 fremgår bl.a. hvordan man må bygge, placering af byggeriet, bebyggelsesprocent, højde, placering på grunden, antal etager mm.
- 2.3. Bebyggelsesprocenten må for del nr. [XX] af matr.nr. 1ha Mårslet By, Mårslet ikke overstige 30. Ejendommens andel i fællesarealer må ikke medregnes ved beregning af etagearealet - jf. lokalplanens §8.11
- Bygninger må højst opføres i 1 etage foruden kælder jf. lokalplanens §8.12
- 2.4. De i salgsmaterialet angivne kotehøjder er vejledende.
- 2.5. Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 1115, § 7.
- Det er kun tilladt at regulere +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel og lokalplanens afgrænsning end 0,5 meter.
- I en afstand mellem 0,5 og 2,5 meter fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning. Der må ikke etableres støttemure. (Lokalplan 1115 §7.1.)
- Laves der terrænregulering eller indkørsel hvor der er etableret stik til ejendommen, er det ejers forpligtigelse at regulere stikledningernes placering således at de får den korrekte jorrdækning efter endt terrænregulering.
- 2.6. Der gøres opmærksom på, at der i Lokalplan 1115 er beskrevet forhold omkring bebyggelsens udseende (Lokalplanens §9) herunder materialevalg.
- 2.7. Lokalafledning af regnvand skal håndteres som oplyst i lokalplan.
- 2.8. Afskærmningen mellem private opholdsarealer og mod de fælles opholdsarealer må kun etableres som hækbeplantning i form af bøgehæk. Hækbeplantningen skal plantes 30 cm fra skel inde på egen grund.
- 2.10. Der er facadebyggelinje noteret i lokalplanen på alle grunde i udstykningen. Der henvises til lokalplanens § 8.18 samt bilag 1.

[Lokalplan 1115 er gældende i sin helhed.](#)

3. SERVITUTTER

- 3.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger.

Der henvises i det hele til tingbogen – se Bilag 7 og 8

På grunden er tinglyst følgende servitutter:

17.10.2001	Dok. om arkæologiske fund
17.10.2001	Dok om renholdelse
03.02.2015	Dekl. Om regn-og spildevandsledninger og bassiner
13.03.2015	Dekl. Om regn-og spildevandsledninger og bassiner
29.01.2025	Deklaration om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg og renholdelse
11.02.2026	Deklaration til supplerings af lokalplan 1115 – Bilag 9

- 3.2. Sælger oplyser, at følgende **utinglyste forpligtelser** skal tinglyses på Ejendommen. Hvis dette ikke sker inden overdragelse af ejendommen, er Køberne forpligtet til at medvirke med underskrift på anmeldelsen, således servitutterne kan tinglyses.

På del numrene 77, 78, 79, 80 og 81 af matr.nr. 1ha Mårslet By, Mårslet tinglyses en "Deklaration om støjhegn mod Aarhus Letbane." Såfremt denne servitut ikke er tinglyst på overdragelsestidspunktet, skal Køberne medvirke med underskrift på servitutten, således denne kan tinglyses på ejendommen.

Der henvises til Lokalplanens §10.10 – 10.14 vedr. hegn mod Letbanen.

Der tinglyses en deklARATION vedr. omlægning af ændring af private fællesveje og- stier – se bilag 8

4. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING

- 4.1. Sælger påtager sig som udgangspunkt intet ansvar for geotekniske forhold og forureningsmæssige forhold eller for nogen jordbundsforhold i øvrigt på Ejendommen.
- 4.2. Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske forhold og forureningsforhold. Der henvises til bilag 3 og 4.

Det fremgår af jordbundsundersøgelsen for del nr. [XX] af matr. 1ha Mårslet By, Mårslet at dybden til bæredygtige aflejringer er [XX] m.u.t. – Bilag 3

Der er ved fastsættelsen af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

- 4.5. Sælger påtager sig intet ansvar for grundens jordbundsforhold og jordforurening på grunden, og køber har ikke krav på at få dækket eventuelle udgifter som følge heraf til udbedringer, forbedringer eller lignende herunder udgifter til pilotering, fundering, sandpude, ekstra sokkel, bortkørsel af overskydende jordmaterialer, fremskaffelse af ekstra muld m.v., jf. dog punkt 4.7.

Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af jordbundsforhold eller jordforurening erstattes ikke af Sælger.

- 4.6. Sælger har ved salget ikke taget stilling til købers nærmere anvendelse af grunden. Sælger opfordrer køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med købers påtænkte byggeri. **Køber tilrådes til at afklare, om købers påtænkte byggeri kan realiseres på den ønskede grund og om købers planer for grundens anvendelse kan imødekommes.**

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser afholdes af køber.

- 4.7. Køber kan inden 12 måneder efter overtagelsesdagen og før byggeri igangsættes træde tilbage fra aftalen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realiseres uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige ekstra store omkostninger. Ved uforholdsmæssigt ekstra store omkostninger forstås meromkostninger, der overstiger 20 procent af købesummen (inklusive moms).

Det er en betingelse for Købers tilbagetræden:

at køber afholder alle omkostninger i forbindelse med tilbageskødningen,

at køber afholder Sælgers omkostninger og andre afledte udgifter i forbindelse med tilbageskødningen, f.eks. udgifter til advokat og landinspektør, og

at køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende vederlagsfrit til Sælger.

Tilbagebetalingen af købesummen modregnes Sælgers krav i henhold til denne aftale eller øvrige krav efter andet grundlag. Købesummen frigives, når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde.

Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis grunden ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundens jordbundsforhold og forurening.

Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for den oprindelige overtagelsesdag.

Sælger skal have modtaget meddelelse om købers ønske om tilbagetrædelse samt den angivne dokumentation inden 12 måneder efter overtagelsesdatoen.

Der ydes ikke refusion til Køber af afholdte ejendomsskatter mm. i ejerperioden.

5. FORTIDSMINDER

- 5.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen og udarbejdet en rapport, der beskriver disse forhold, jf. bilag 6.

Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder eller spor herfra, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum.

Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende.

6. OVERTAGELSESDAG

- 6.1. Grunden overtages af Køberen den **1. september 2026** i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Køberens regning og risiko.
- 6.2. Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved Købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal Køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til Sælger, ellers henligger retablering af disse for Købers regning.
- 6.3. Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører henover de andre parceller, de grønne områder eller de anlagte stier.

7. KØBESUMMEN

- 7.1. Købesummen udgør kr. [XX]
Med tillæg af moms 25% kr. [XX]

I alt inkl. moms kr. [XX]

skriver [XX] kroner 00/100.

- 7.2. Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen **den. 1. september 2026**

8. SKÆRINGSDATO

- 8.1. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.
- 8.2. Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køberen beregnede skatter og afgifter i forhold til det, arealet ville være pålignet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.

9. FORBUD MOD VIDERESALG

- 9.1. Køber er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, eller nogen del heraf i ubebygget stand jf. servitut om byggepligt og forbud mod videresalg tinglyst 29.01.2025 – bilag 9

10. INKLUDERET I KØBESUMMEN

- 10.1. Der er betalt tilslutningsbidrag for et el-stik med belastning på max 25 ampere. Tilslutningspunktet ligger i henhold til tilslutningsbestemmelserne for DINEL normalt inden for 30 m fra matriklen.

Aarhus Kommune har i forbindelse med byggemodningen fremført en stikledning til grunden. Det er købers ansvar at få udført tilslutning, og eventuel reparation af ledningen hvis det er nødvendigt.

- 10.2. Tilslutningsbidrag til kloak er betalt. Regn- og spildevandsstik føres frem til grunden. Der er kun ført rør hen til grunden, der er IKKE sat skelbrønde – dette er for Købers regning.

- 10.3. Tilslutningsbidrag til vand er betalt. Vandstik føres frem til grunden – Ø32mm.

- 10.4. Fjernvarmestik føres frem til grundgrænsen.

- 10.5. Sælger anlægger en op til 6 meter bred asfaltrampe til grunden, når byggemodningen færdiggøres.

Køber anlægger og afholder omkostninger til overkørslen, som skal have hældning mod vejen. Denne skal være fast belægning i form af fliser eller lignende i overkørslen fra kantsten og ind til grundskellet. Det er ikke tilladt at benytte granitskærver, grus eller lignende. Asfaltsrampens placering anvises af Køberen. Der henvises til bilag 12.

Henvendelse om anlæg af asfaltrampe langs kantsten skal, sammen med oplysning om grundens adresse og kontaktoplysning på grundejer, fremsendes på mail til: MTM-Bbyggemodning byggemodning@mtm.aarhus.dk

- 10.6. Delområde VIII adgangsbetjenes via Hørretløkken.

Alle vej- og stiudlæg som vist på bilag 1a er private fællesveje/-stier.

- 10.7. Vej-, stianlæg og grønne områder uden for grunden bliver anlagt af Aarhus Kommune i overensstemmelse med det godkendte projekt. Disse anlæg bliver overdraget grundejerforeningen, som herefter forestår vedligeholdelsen af disse arealer.

11. FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN

- 11.1 Køberen afholder selv følgende udgifter:

- 11.1.1. El: stikledning på grunden

- 11.1.2. Kloak: Stikledninger på grunden

- 11.1.3. Vand: Stikledning på grunden

- 11.1.4. Fjernvarme: Tilslutningsbidrag og stikledning på grunden

11.1.5. Internet: Udgifter i forbindelse med tilkobling til internet

12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1. Ifølge § 14.1 i lokalplan nr. 1115 er der stiftet en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
- 12.2. Vedtægter for Grundejerforeningen er vedlagt som Bilag 10.

13. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER

- 13.1. Afgiften ved tinglysning af skøde (1.850 kr. + 0,6 % af købesummen ekskl. moms) betales af Køberen alene.
- 13.2. Køber opfordres til at søge såvel byggeteknisk som juridisk bistand i forbindelse med handlen. Sælger deltager ikke i Købers rådgivningsomkostninger i forbindelse med handlen.

14. AFTALEGRUNDLAGET

- 14.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.
- 14.2. Køber er gjort opmærksom på, at Sælger, som offentlig myndighed, er underlagt offentlighedslovens regler om aktindsigt, og at tredjemand vil kunne få aktindsigt i aftalen, eller dele heraf, idet omfang det følger af disse regler.

15. UNDERSKRIFTER

- 15.1. Parterne tiltræder nærværende købsaftale digitalt via Penneo.